

铜仁市住房公积金管理委员会文件

铜公积金委〔2020〕3号

铜仁市住房公积金管理委员会 关于印发《铜仁市住房公积金贷款管理办法》 的通知

各区、县、自治县人民政府，大龙开发区管委会、大兴高新区管委会，市直各工作部门，各企事业单位：

《铜仁市住房公积金贷款管理办法》已经铜仁市住房公积金管理委员会三届一次会议审议修订，现予印发，请遵照执行。

铜仁市住房公积金管理委员会

2020年10月27日



铜仁市住房公积金贷款管理办法

第一章 总 则

第一条 为支持缴存职工（以下简称职工）购、建自住住房，规范住房公积金个人住房贷款管理，维护借贷双方的合法权益，根据《住房公积金管理条例》（国务院第 350 号令）和《住房公积金个人住房贷款业务规范》（GB/T51267-2017）等规定，结合铜仁市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称住房公积金个人住房贷款（以下简称住房公积金贷款）是指以住房公积金为资金来源，向缴存住房公积金的职工发放的用于在铜仁市行政区域内购买、建造、翻建、大修自住住房及偿还商业银行自住购房贷款的专项贷款。

第三条 本办法适用于铜仁市住房公积金管理中心（以下简称铜仁公积金中心）住房公积金贷款的申请、审批、发放、回收、贷后管理等工作。

第四条 住房公积金贷款实行先缴后贷、缴贷挂钩、贷款担保、风险可控和按月足额偿还的原则。

第五条 铜仁公积金中心应与商业银行（以下简称受托银行）签订书面委托协议，委托办理住房公积金贷款业务，明确双方权利、义务、责任，并对委托事项办理情况进行监督和考核。

第二章 贷款对象、条件和用途

第六条 申请住房公积金贷款的对象(以下简称借款人)是按规定在铜仁公积金中心正常缴存住房公积金的职工;符合规定条件的铜仁市行政区域外正常缴存住房公积金的职工。

第七条 借款人必须同时具备下列条件:

(一)具有完全民事行为能力的自然人,符合法定劳动年龄要求;

(二)具有有效期内的身份证;

(三)在申请贷款时往前推算,借款人连续足额缴存公积金满6个月;新调入本市工作的职工,如在原工作单位已连续足额缴存住房公积金,且已将住房公积金转移到现工作单位的,缴存时间可合并计算;借款人所申请的住房公积金贷款发放时,借款人的住房公积金处于正常缴存状态;

(四)职工夫妻双方单独或共同购买、建造、翻建、大修自住住房的合同或其他佐证资料,需12个月内提出贷款申请,其中:购买自住住房的以房管部门备案登记时间为准(二手房以缴完契税、增值税时间为准),建造、翻建的以建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、国有土地使用证办齐时间为准,大修的以C级或D级房屋安全鉴定报告出具时间为准;

(五) 有稳定的职业和收入来源, 信用良好, 有偿还贷款本息的能力;

(六) 能够提供铜仁公积金中心认可的担保方式;

(七) 没有作为主借人或共同借款人的住房公积金贷款余额(含公积金贴息贷款余额、军人住房公积金贷款余额, 下同);

(八) 贷款人(指铜仁公积金中心及受托银行)规定的其他条件。

第八条 借款申请人的配偶须作为共同申请人, 向铜仁公积金中心申请住房公积金贷款, 并承担偿还贷款的连带责任。共同申请人须具有有效期内的身份证、信用良好、没有作为主借人或共同借款人的住房公积金贷款余额。

第九条 借款申请人所申请的住房公积金贷款审批后, 非铜仁公积金中心原因未能在 6 个月内发放的, 需重新办理住房公积金贷款申请手续。

第十条 住房公积金贷款支持缴存职工夫妻双方购买首套自住住房或第二套改善型自住住房, 不支持购买第三套及以上住房。

第十一条 申请住房公积金贷款时, 借款申请人或共同申请人存在以下情形之一的, 原则不予住房公积金贷款:

(一) 个人征信存在以下不良信用记录之一的:

1. 贷款曾被“担保人代还”或者“以资抵债”等特殊交易记录;

2. 单笔商业银行贷款近 24 个月内累计逾期达 6 次（期）及以上或连续逾期达 3 次（期）及以上记录；

3. 单张信用卡（含准贷记卡）近 24 个月内累计逾期达 6 次（期）及以上或连续逾期达 3 次（期）及以上记录；

4. 存在呆账、核销、止付、被强制执行等记录。

如因信用卡年费、挂失手续费等个人因非主观故意发生失信行为产生的逾期记录，应提供商业银行开具的说明或流水明细，经认定后可不纳入逾期期数计算。

（二）被纳入失信被执行人名单的；

（三）被纳入住房公积金失信行为登记（黑名单）未超过规定年限的；

（四）存在其他可能影响住房公积金贷款资金安全情形的。

第十二条 申请住房公积金贷款时，所购再交易自住住房（二手房）存在使用年限超过 30 年或存在其他不宜处置情形的，不予住房公积金贷款。

第十三条 住房公积金贷款的用途：

（一）用于职工夫妻双方单独或共同购买、建造、翻建、大修自住住房（不含商业用房、商住两用房及别墅）。

住房公积金贷款所购住房类型分为：

1. 新建商品住房：房地产开发企业已取得商品房预售许可证的住房或房地产开发企业已完成商品房现售备案的住房。

2.再交易住房（二手房）：已取得房屋产权权属证书，具有完全处置权利且可在当地相关部门办理买卖过户的住房。

3.保障性住房：住建部门出售的公共租赁住房、经济适用住房等。

（二）用于偿还职工夫妻双方单独或共同自住住房（铜仁市行政区域内购房）商业银行住房贷款。

第三章 贷款额度、比例、期限和利率

第十四条 每笔住房公积金贷款的可贷金额由铜仁公积金中心按照本市住房公积金贷款最高额度、贷款额度计算公式、购房首付款比例、还贷能力系数等规定，综合评估借款人（共同借款人）实际情况后，取最低值确定（向下取整为1000元的整数倍）。

（一）本市住房公积金贷款最高额度为50万元。

（二）贷款额度计算公式为：

贷款额度=（借款人住房公积金缴存余额+共同借款人住房公积金缴存余额）×缴存时间系数×风险控制倍数

1.住房公积金缴存余额：申请住房公积金贷款时，以铜仁公积金中心经办部门的认定为准。作为计算公式的住房公积金缴存

余额，住房公积金贷款未结清前，只可用于偿还住房公积金贷款本息；

2. 缴存时间系数：申请公积金贷款时，连续正常缴存时间小于 12 个月的，缴存时间系数为 0.5；连续正常缴存时间在 12 个月至 24 个月的，缴存时间系数为 0.8；连续正常缴存时间在 24 个月以上的，缴存时间系数为 1。符合贷款条件的借款申请人和共同申请人，可按连续正常缴存时间较长的一方确定缴存时间系数；

3. 风险控制倍数：根据最高贷款额度、房价、全市职工缴存余额、缴存基数、公积金资金等综合测定，暂定为 20 倍。

（三）购房首付款比例是指首付款金额占所购住房总价的比例：

1. 购房首付款比例不低于 20%；

2. 所购住房总价的认定：所购住房是商品房及保障性住房的，应以购房合同上确认的总价为准；所购住房是再交易住房（二手房）的，应以纳税凭证认定的购房总价为准。

购房款未付清的，贷款金额加本次购房提取金额不得超过所购住房总价的 80%，且不得超过未付房款金额；购房款已付清（不含商业银行按揭贷款付清）的，贷款金额加本次购房提取金额不得超过所购住房总价的 80%。偿还商业银行的自住购房贷款的，

贷款金额不得超过申请住房公积金贷款时原商业银行住房贷款余额。

（四）还贷能力系数是指借款申请人（共同申请人）偿还贷款月还款额占月收入的比例，借款申请人（共同申请人）偿还贷款月还款额不得高于月收入的 50%。

1. 贷款月还款额：指个人征信系统显示的贷款月均还款额（含对他人的担保额）和申请的当笔住房公积金贷款月还款额之和。

2. 月收入的认定：

（1）财政供养单位及公有制企业缴存职工的月收入，以申请住房公积金贷款时的缴存基数为准；其他单位缴存职工的月收入，缴存基数在个税起征点以下（含）的，以申请住房公积金贷款时的缴存基数为基本依据，缴存基数在个税起征点以上的，还需另行提供近 6 个月的个人储蓄账户资金流水单（显示为工资、津补贴、批量扣发等）或社保个人参保缴费明细单等佐证资料，相关资料显示月收入不一致的，取最低值确定月收入。

（2）未缴存住房公积金的共同申请人的月收入，以所在单位出具的收入证明为基本依据。收入证明显示月收入在我市当前最低工资标准以上的，还需另行提供近 6 个月的个人储蓄账户资金流水单（显示为工资、津补贴等）或社保个人参保缴费明细单等佐证资料，相关资料显示月收入不一致的，取最低值确定月

收入。不能提供本款所述资料的，未缴存住房公积金的共同申请人的月收入以零计算。

第十五条 借款人（共同申请人）的信用状况以个人征信系统、住房公积金贷款信息系统等查询结果为依据，同时结合具体逾期时间、逾期金额等因素综合评估。

第十六条 贷款期限应以整年计算，最短为 1 年，最长为 30 年，且贷款到期日不超过借款人法定退休时间后 5 年。

以现房作抵押的，贷款期限同时不得高于抵押房产剩余使用年限。

第十七条 自建房须完成设计楼层的 50%及以上。

第十八条 住房公积金贷款利率按中国人民银行公布的法定利率执行。在贷款还款期内如遇法定利率调整，于次年 1 月 1 日起按相应利率档次执行新的利率规定。罚息及复利按中国人民银行规定执行。

第四章 贷款担保

第十九条 住房公积金贷款属于担保贷款，申请住房公积金贷款的，须提供经铜仁公积金中心认可的担保，原则上以所购住房担保为主，具体担保方式有以下三种：

（一）现房抵押担保：1. 购买再交易住房（二手房）的，以所购且过户后再交易住房（二手房）作抵押担保，不需另行提供房屋价值评估报告；2. 购买保障性住房、未在铜仁公积金中心办理在建房合作准入房地产企业所卖住房及偿还商业银行住房贷款的，可以用自己或第三人（需有完全民事行为能力的自然人）提供的位于铜仁市行政区域内产权明晰、具有变现能力的商品住房或商业用房作抵押担保，应提供所抵押商品住房或商业用房所有权证、国有土地使用证或不动产权证书，拟抵押商品住房或商业用房的价值评估报告（借款人自行到当地有评估资质的评估机构进行评估），申请贷款金额同时不得超过拟抵押商品住房评估价值的 70%或拟抵押商业用房评估价值的 40%。

（二）在建房抵押担保：购买与铜仁公积金中心签订合作协议的在建房，用所购买的在建房作抵押担保。

（三）其他符合国家规定并经铜仁公积金中心认可的担保。

借款人不按规定偿还贷款本息的，铜仁公积金中心有权依法处置其抵押物，或由担保方承担偿还本息的连带责任。

第二十条 房产作为贷款抵押物的，其房屋必须为国有土地性质，应将住房价值全额用于该笔住房公积金贷款抵押或经铜仁公积金中心书面同意的组合贷款抵押。抵押担保的期限自抵押登记完成之日起至借款人还清全部贷款本息时止。在抵押期内，抵

押人对设定的抵押物必须妥善保管，不得将抵押物再次抵押、转让、变卖、馈赠，并随时接受贷款人的监督检查。

第二十一条 以房产设定抵押权的，应分别办理以下登记手续：

（一）以所购在建房作抵押的，应到不动产登记部门办理在建房抵押登记手续。同时由售房单位提供阶段性连带担保并及时办理不动产权证书，完善抵押登记手续。

（二）以现房作抵押的，持房屋所有权证和国有土地使用证或不动产权证书到不动产登记部门办理现房抵押登记手续。抵押登记手续完成后，将房屋所有权证和国有土地使用证或不动产权证书、不动产登记证明交受托银行收执。

第五章 贷款所需资料及程序

第二十二条 申请住房公积金贷款时，需提供的资料为：基本资料和类别资料两类，所有资料需提供原件审核，并提供复印件一式两份存档备查。

（一）基本资料：

1. 身份证明：借款人（共同申请人）、抵押人（共同抵押人）有效期内的身份证；

2. 婚姻状况证明：借款人（共同申请人）、抵押人（共同抵押人）已婚的提供结婚证，离异的提供离婚证及未再婚承诺

书，丧偶的提供相关佐证资料及未再婚承诺书，未婚的提供未婚承诺书；

3. 信用报告：借款人（共同借款人）打印的未超过 60 天的个人信用报告；

4. 缴存住房公积金相关资料：

（1）本市住房公积金缴存职工，由铜仁公积金中心核实打印；

（2）异地住房公积金缴存职工，提供住建部统一格式的异地缴存证明及明细，并由铜仁公积金中心进行核实。

5. 收入相关资料：详见本办法第十四条第（四）项第 2 点。

6. 委托扣款账户：符合受托银行扣划要求的借款人个人 I 类银行储蓄账户。

7. 贷款转入账户：售房单位账户或本人 I 类银行储蓄账户。

（二）类别资料：

1. 购买新建商品住房贷款需提供：经住建部门备案的《商品房买卖合同》、备案登记表，付款收据，付款卡银行转账凭证或刷卡凭条，铜仁公积金中心认可的担保方式相关资料，不以所购商品住房为抵押的还需提供不动产预告登记证明。

2. 建造、翻建及大修自住住房贷款需提供：建造、翻建的，应提供工程规划许可证，国有土地使用证，工程预算，工程进度图，铜仁公积金中心认可的担保方式相关资料，翻建的还需提供翻建房屋所有权证或房屋不动产权证书；大修的，应提供大修房

屋所有权证（或不动产权证书），有资质部门出具的房屋危险性鉴定为 C 级或 D 级房屋安全鉴定报告，工程预算书，工程进度图，铜仁公积金中心认可的担保方式相关资料。公积金中心贷款经办部门须实地调查修建房屋情况，并出具调查意见。

3. 购买再交易住房（二手房）贷款需提供：所购房屋过户后的不动产权证书，买卖合同，付款收据，付款卡银行转账凭证或刷卡凭条，契税缴纳凭证、增值税发票，铜仁公积金中心认可的担保方式相关资料。

4. 购买保障性住房贷款需提供：与住建部门签订的购房合同，付款收据，付款卡银行转账凭证或刷卡凭条，铜仁公积金中心认可的担保方式相关资料。

5. 偿还商业银行住房贷款需提供：购房合同，商业银行住房贷款的借款合同，当月银行出具的商业银行住房贷款余额证明，铜仁公积金中心认可的担保方式相关资料；住房公积金贷款发放后 10 天内，将还款凭证送铜仁公积金中心经办窗口核实，铜仁公积金中心经办窗口留存复印件备查。

第二十三条 住房公积金贷款办理流程：

（一）铜仁公积金中心对借款申请人（共同申请人）进行面谈，就其提供的贷款资料进行核实，对符合条件的，发放《铜仁市住房公积金贷款申请审批表》，借款申请人（共同申请人）按要求如实填写相关内容，并配合贷前调查；

(二) 铜仁公积金中心对贷款申请资料进行审查、审批，自受理贷款申请之日起 10 个工作日内完成审批工作。通过审批的，将审批结果通知受托银行；

(三) 受托银行与借款人(共同借款人)签署借款合同、办理抵押登记等手续；

(四) 受托银行办结相关手续后，移交铜仁公积金中心进行核实；

(五) 核实通过后，通知受托银行发放贷款：

1. 购买新建商品住房及保障性住房的，购房款未付清的，所贷资金以转账划转方式划入售房方账户；购房款已付清（不含商业银行按揭贷款付清）的，所贷资金以转账划转方式划入职工个人账户。

2. 购买再交易住房（二手房）、偿还商业银行住房贷款及修建自住住房的，所贷资金以转账划转方式划入职工个人账户。

(六) 受托银行通知借款人领取借款合同。

第六章 贷款的偿还及贷后管理

第二十四条 借款人自贷款资金划款发放之日的次月进入还款期，实行按月偿还贷款本息，每月以代扣方式从借款人有关账

户上扣收贷款本息。借款人需确保有关账户余额充足，以免造成逾期。

第二十五条 在还款期间，借款人应当按借款合同约定的还款计划、还款方式偿还贷款本息（借款人可在申请贷款时自行选择等额本息还款方式或等额本金还款方式，选择后在合同履行期内不得变动）；借款人未按借款合同约定的还款计划、还款方式偿还贷款本息的，铜仁公积金中心和受托银行有权根据相关法律法规及《借款合同》约定，对未按时归还的贷款本金及利息计收罚息和复利。

第二十六条 住房公积金贷款时间满 12 个月后，借款人可向铜仁公积金中心申请办理贷款变更业务，主要包括提前偿还部分住房贷款本金、一次性结清公积金贷款本息、还款账户变更、贷款期限变更、担保变更等。借款人申请办理贷款变更业务时，除还款账户变更外，住房公积金贷款需无拖欠本息。贷款变更业务办结后，铜仁公积金中心需将相关资料按贷款档案管理要求归档。

第二十七条 借款人住房公积金贷款逾期的，受托银行、铜仁公积金中心有权根据具体情况采取住房公积金直接抵扣、诉讼、处置抵押物等追偿措施。

第二十八条 借款人应接受受托银行、铜仁公积金中心对其还贷能力、抵押物等情况的核实，对已经或可能出现影响贷款偿

还的因素，应及时告知受托银行、铜仁公积金中心，并配合采取相关债权保全措施。

第二十九条 借款人住房公积金贷款累计逾期达 6 次（期）及以上或连续逾期达 3 次（期）及以上、无力偿还贷款本息的，受托银行、铜仁公积金中心有权提前收回已发放的贷款资金，按有关规定处理抵押物。

受托银行、铜仁公积金中心按有关规定处理抵押物，所获金额按法定程序分配；处理抵押物所得金额不足以支付贷款本息和违约金、赔偿金时，贷款方有权向借款人追索不足部分。

第七章 法律责任

第三十条 借款人（共同申请人）提供的资料须真实有效，借款人（共同申请人）有下列情形之一的，铜仁公积金中心和受托银行有权停止发放贷款或提前收回已发放的贷款资金并解除合同，同时纳入住房公积金失信行为登记（黑名单）管理：

- （一）采用欺诈手段隐瞒真实情况，提供虚假证明材料的；
- （二）不按照借款合同规定用途使用贷款的；
- （三）未经贷款人同意，借款人将设定抵押权（质押权）的公积金或房屋拆迁、变卖、转让、馈赠或重复抵押的；
- （四）拒绝或阻挠贷款人对贷款使用情况进行监督检查的；

(五) 其他由于借款人(共同申请人)原因,影响借款偿还或损害贷款方利益的;

(六) 借款人(共同申请人)故意或无力履行还款义务的;

(七) 贷款发放后借款人无正当理由停止缴存公积金的;

(八) 贷款人与借款人约定的其他违约情况。

第三十一条 受托银行、担保公司未按照住房公积金贷款政策和相关协议的约定办理公积金贷款业务的,应承担相应的法律责任。

第三十二条 借款人、缴存单位、受托银行、房地产开发企业及铜仁公积金中心等有关个人和单位在住房公积金贷款业务中涉嫌违法犯罪的,依法移送司法机关处理。

第八章 附则

第三十三条 新市民、灵活就业人员及个人工商户自愿缴存住房公积金的,申请住房公积金贷款按照本市相关规定执行。

第三十四条 本市其他原有规定与本办法不一致的,按本办法执行。国家及省、市有新规定的,按新规定执行。

第三十五条 铜仁公积金中心可以根据本办法制定实施细则。

第三十六条 本办法自 2020 年 12 月 1 日起施行。原《铜仁市住房公积金贷款管理部办法》(铜公积金委〔2017〕3 号)同

时废止。

第三十七条 本办法由铜仁公积金中心负责解释。

抄送：市委办，市人大办，市政府办，市政协办；

省住房和城乡建设厅（2份）。

铜仁市住房公积金管理委员会办公室

2020年10月27日印发
